**UGOVOR O ZAKUPU ZEMLJIŠTA**
**NA ODREĐENO VREME**
(u daljem tekstu: „**Ugovor**")

Ovaj Ugovor je sastavljen dana (24.03.2023) između:

1. **FM PHARM DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA, SUBOTICA** sa poslovnim sedištem na adresi Vuka Mandušića 39A, Subotica, Matični broj 08621551, PIB: 100842637, koga zastupa Srđan Marković, direktor (u daljem tekstu: „**Zakupodavac**")

2. **SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**, sa poslovnim sedištem na adresi Trg prijateljstva Srbije i Kine br. 4, matični broj 29508739, PIB 112302292, koga zastupa Yong Wang, zastupnik ogranka stranog pravnog lica (u daljem tekstu: „**Zakupac**")

Zakupodavac i Zakupac u daljem tekstu zajednički označeni kao: „**Ugovorne strane**"

**PREAMBULA**

Zakupodavac garantuje:

- Da je isključivi nosilac prava svojine na katastarskoj parceli broj 10266/3, gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 8431 m², upisane u list nepokretnosti 20713, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, sa obimom udela 1/1, što je utvrđeno izveštajem sa WEB sajta Republičkog katastra koji će biti sastavni deo ovog Ugovora („**Prilog 1**");

- Da je isključivi nosilac prava korišćenja na katastarskoj parceli broj 10268/8, gradsko građevinsko zemljište, ukupne površine 15300 m², upisane u list nepokretnosti 17516, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, sa obimom udela 1/1, s tim da Zakupodavac izjavljuje da je predmetnoj parceli kao nosilac prava korišćenja upisana firma ДОО "ФМ ПХАРМ" П.О.СУБОТИЦА, što je utvrđeno izveštajem sa WEB sajta Republičkog katastra koji će biti sastavni deo ovog Ugovora, a čiji je sledbenik Zakupodavac („**Prilog 1**");

- Da je namera Ugovornih strana da zaključe ovaj Ugovor za potrebe projekta koji realizuje i za koji je zadužen Zakupac, pod uslovima i na način predviđenim ovim Ugovorom, pod nazivom „Modernizacija i rekonstrukcija Mađarsko-Srpske železnice veze na teritoriji Republike Srbije, za odeljak Novi Sad-Subotica-Državna granica (Kelebija).

Sada, prema tome, Ugovorne strane su dogovorile kako sledi:

**Predmet Ugovora**

**Član 1.**

Ovim Ugovorom Zakupodavac daje u zakup, a Zakupac prima u zakup **deo** katastarske parcele broj 10266/3, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, upisane u list nepokretnosti 20713, zauzimanjem severnog dela parcele (gledano iz pravca Bajnatske ulice prema pruzi), kao i **deo** katastarske parcele broj 10268/8, broj dela parcele 5, opština Subotica, KO Donji grad, Ulica Senćanski put, upisane u list nepokretnosti 17516, zauzimanjem severnog dela parcele (gledano iz pravca Bajnatske ulice prema pruzi) (u daljem tekstu: „**Parcele**"), a sve prema skici koja je priložena uz ovaj Ugovor i čini njegov sastavni deo (u daljem tekstu: „**Prilog 2**").

Ukupna površina Parcela koja se daje u zakup ovim Ugovorom je 241 m².

**Član 2.**

Parcele se daju u zakup za potrebe realizacije i izvođenja građevinskih radova u vezi sa projektom Zakupca pod nazivom „Modernizacija i rekonstrukcija Mađarsko-Srpske železnice veze na teritoriji Republike Srbije, za odeljak Novi Sad-Subotica-Državna granica (Kelebija) i to za potrebe izgradnje podvožnjaka u Bajnatskoj ulici, u Subotici, 174+515 km brze pruge Novi Sad- Subotica-državna granica Kelebija (u daljem tekstu: „**Projekat**").

Zakupodavac daje apsolutnu i neopozivu saglasnost za korišćenje Parcela u svrhe bliže određene u prethodnom stavu ovog člana.

**Zakupnina**

**Član 3.**

Zakupac se obavezuje da Zakupodavcu na ime zakupa Parcela koje su predmet ovog Ugovora plati ukupnu zakupninu u iznosu od 6.507,00 EUR (slovima: šest hiljada pet stotina sedam) u dinarskoj protivvrednosti po zvaničnom srednjem kursu NBS, na dan uplate, na poslovni račun Zakupodavca broj 155-41988-49, otvoren kod banke Halkbank ad Beograd, o čemu je Zakupodavac dostavio dokaz da je vlasnik navedenog bankovnog računa (u daljem tekstu: „**Zakupnina**").

Zakupac se obavezuje da izvrši isplatu Zakupnine unapred, jednokratno u celosti, pre početka zakupa Parcela koje su predmet zakupa. Sve eventualne poreske obaveze u smislu poreza na prihod od izdavanja nepokretnosti, porez na imovinu, i ostali porezi koji mogu biti povezani u vezi sa ovim Ugovorom, u skladu sa propisima Republike Srbije, padaju na teret Zakupodavca.

Zakupodavac stavljanjem potpisa na ovaj Ugovor potvrđuje i garantuje da tokom celog trajanja zakupa po ovom Ugovoru neće zahtevati bilo kakvu dodatnu novčanu naknadu na ime davanja u zakup Parcela koje su predmet Ugovora.

**Trajanje zakupa**

**Član 4.**

Zakup po ovom Ugovoru će trajati određeno vreme to jeste 30 dana („**Period zakupa**"). Period zakupa je od 27. marta 2023. do 26. aprila 2023. godine.

**Prava i obaveze Ugovornih strana**

**Član 5.**

Zakupodavac će Zakupcu predati Parcele oslobođene bilo kakvih lica i stvari na dan početka Perioda zakupa iz člana 4. stav 1. ovog Ugovora.

## Član 6.

Zakupodavac daje sledeće garancije u korist Zakupca u pogledu Parcela koje su predmet zakupa:

- Zakupodavac ima sva potrebna prava i ovlašćenja da zaključi ovaj Ugovor, da izvrši sve ugovorne obaveze i sprovede sve ovde predviđene transakcije. Ovaj Ugovor je propisno odobren, potpisan i dostavljen od strane Zakupodavca i uspostavlja zakonske i važeće obaveze za Zakupodavca, koje su izvršive u skladu sa uslovima Ugovora;

- Zaključenjem ovog Ugovora, izvršavanje obaveza određenih ovim Ugovorom, kao i preuzimanje i izvršenje ovde predviđenih transakcija Zakupodavac neće prekršiti bilo koje važeće propise ili pravila, administrativnu, sudsku ili arbitražnu odluku, primenjive na Zakupodavca ili Parcele, te neće proizvesti bilo kakvu povredu bilo kog ugovora ili sporazuma u kojem je Zakupodavac ugovorna strana ili će biti ugovorna strana, ili kojim je Zakupodavac ili njegova imovina vezani ili će biti vezani;

- Ne postoji hipoteka, zaloga, službenost, pravo preče kupovine ili bilo koji drugi tereti, odnosno založno pravo ili obezbeđenje na Parcelama koje su predmet zakupa a koje bi moglo ograničiti, umanjiti, isključiti ili na drugi način ometati Zakupca u upotrebi Parcela iz ovog Ugovora;

- Svi porezi, naknade i/ili javne dažbine bilo koje vrste u vezi sa Parcelama (uključujući ali se ne ograničavajući se na bilo koju vrstu poreza na imovinu i druge troškove) su propisno izmireni. Zakupodavac garantuje da je izmirio sva dugovanja po osnovu poreza na imovinu, te će isti porez uredno plaćati tokom čitavog perioda trajanja zakupa i da u vezi sa tim porezom neće isticati nikakva potraživanja prema Zakupcu;

- Zakupodavac neće raskinuti ovaj Ugovor pre isteka, odnosno pre prestanka Perioda zakupa.

## Član 7.

Zakupac se obavezuje da se ponaša sa pažnjom dobrog privrednika i dobrog domaćina, te se obavezuje da neće koristiti Parcele u nezakonite svrhe ili u bilo koje svrhe koje nisu predmet ovog Ugovora.

**Raskid Ugovora**

## Član 8.

Zakupac ima pravo da raskine ovaj Ugovor ako bilo koja od garancija navedenih u članu 6. ovog Ugovora nije ili ne bude ispoštovana od strane Zakupodavca odnosno ukoliko se ispostavi da Zakupodavac nije ovlašćen za zaključenje ovog Ugovora ili da na Parcelama postoji pravo drugih lica koja bi ometala, umanjivala ili isključivala prava Zakupca po ovom Ugovoru, u kom slučaju se Zakupodavac obavezuje da neodložno, najkasnije u roku od 3 (tri) dana od dana upućivanja raskida, izvrši povraćaj celokupnog iznosa Zakupnine koji je Zakupac platio u skladu sa članom 3. ovog Ugovora.

**Izmene i dopune Ugovora**

## Član 9.

Sve izmene i modifikacije ovog Ugovora, kao i sve relevantne izjave koje se odnose na ovaj Ugovor biće u pisanoj formi i potpisane od ili u ime Ugovornih strana što se odnosi i na odustajanje od ovog zahteva forme. Nakon potpisivanja ovog Ugovora, svi prethodni dogovori postaju nevažeći i ovaj Ugovor postaje merodavan.

**Prelazne i završne odredbe**

**Član 10.**

Svi sporovi, neslaganja i/ili zahtevi koji proisteknu iz ili u vezi sa ovim Ugovorom ili njegovim kršenjem, raskidom ili nevaženjem, a koji ne mogu biti rešeni mirnim putem, biće konačno razrešeni pred Privrednim sudom u Subotici.

Sva obaveštenja koja se izdaju ili sačinjavaju po osnovu ovog Ugovora biće u pisanoj formi i biće lično uručena ili dostavljena preporučenom pošiljkom drugoj Ugovornoj strani, na gore navedene adrese.

**Član 11.**

Ovaj Ugovor je sačinjen u 4 (četiri) istovetna primerka, od kojih svaka Ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primerka.

**Zakupodavac**
**FM PHARM DOO ZA PROIZVODNJU I PROMET ROBA I USLUGA, SUBOTICA**

FM PHARM SUBOTICA

Srđan Marković, direktor

**Zakupac**
**SHANDONG LUQIAO GROUP CO. LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd**

Yong Wang,
zastupnik organka stranog pravnog lica

Република Србија 塞尔维亚共和国
Републички геодетски завод 共和国大地测量研究所
Геодетско-катастарски информациони систем 大地地籍信息系统

*** Број листа непокретности: 20713** *** 楼盘编号: 20713**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.10.2022. 22:03:27

## Подаци катастра непокретности 房地产地籍数据

| **Подаци о непокретности** 房地产数据 | **70134042-0551-43e0-8ce8-78403085bcbb** |
|---|---|
| **Матични број општине:**市政府登记号: | 80438 |
| **Општина:**自治市: | СУБОТИЦА |
| **Матични број катастарске општине:** | 804398 地籍自治市的登记号: |
| **Катастарска општина:**地籍自治市: | ДОЊИ ГРАД |
| **Датум ажурности:**更新日期: | 28.10.2022. 14:47 |
| **Служба:**服务 | СУБОТИЦА |

### 1. Подаци о парцели - А лист 绘制数据 – 图纸

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:**波特斯/街道: | СЕНЂАНСКИ ПУТ |
| **Број парцеле:**包裹号: | 10266/3 |
| **Површина m²:**面积平方米: | 8431 |
| **Број листа непокретности:**楼盘编号: | 20713 |

**Подаци о делу парцеле**部分地块的数据

| | |
|---|---|
| **Број дела:**零件号: | 1 |
| **Врста земљишта:**土地类型: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:**文化: | ЊИВА 1. КЛАСЕ |
| **Површина m²:**面积平方米: | 8431 |

**Имаоци права на парцели - Б лист** 地块上的权利所有者

| | |
|---|---|
| **Назив:**姓名: | FM PHARM D.O.O |
| **Лице уписано са матичним бројем:** | НЕ (више информација) 使用个人识别号码注册的人: |
| **Врста права:**法律种类: | СВОЈИНА |
| **Облик својине:**所有权形式: | ПРИВАТНА |
| **Удео:** | 1/1 |

**Терети на парцели - Г лист**

*** Нема терета *** 空

**Забележба парцеле** 情节记录

*** Нема забележбе *** 没有备注

* Извод из базе података катастра непокретности. 从房地产地籍数据库中提取。

Република Србија 塞尔维亚共和国
Републички геодетски завод 共和国大地测量研究所
Геодетско-катастарски информациони систем大地地籍信息系统

*** Број листа непокретности: 17516** *** 楼盘编号: 20713**

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 30.10.2022. 22:10:24

## Подаци катастра непокретности 房地产地籍数据

| | |
|---|---|
| **Подаци о непокретности** 房地产数据 | **21df61e6-73d3-47bd-9410-d310070e41c0** |
| **Матични број општине:** 市政府登记号: | 80438 |
| **Општина:** 自治市 | СУБОТИЦА |
| **Матични број катастарске општине:** | 804398 地籍自治市的登记号: |
| **Катастарска општина:** 地籍自治市: | ДОЊИ ГРАД |
| **Датум ажурности:** 更新日期 | 28.10.2022. 14:47 |
| **Служба:** 服务 | СУБОТИЦА |

### 1. Подаци о парцели - А лист 绘制数据 – 图纸

| | |
|---|---|
| **Потес / Улица:** 街道 | СЕНЂАНСКИ ПУТ |
| **Број парцеле:** 包裹号: | 10268/8 |
| **Површина m²:** 面积平方米 | 15300 |
| **Број листа непокретности:** 楼盘编号: | 17516 |

### Подаци о делу парцеле 部分地块的数据

| | |
|---|---|
| **Број дела:** 零件号: | 1 |
| **Врста земљишта:** 土地类型: | ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ |
| **Култура:** 文化 | ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ |
| **Површина m²:** 面积平方米 | 275 |

### Имаоци права на парцели - Б лист 地块上的权利所有者

| | |
|---|---|
| **Назив:** 姓名: | ДОО "ФМ ПХАРМ" П.О.СУБОТИЦА |
| **Лице уписано са матичним бројем:** | **ДА** 使用个人识别号码注册的人 |
| **Врста права:** 法律种类: | ПРАВО КОРИШЋЕЊА |
| **Облик својине:** 所有权形式: | |
| **Удео:** | 1/1 |
| **Назив:** 姓名: | РЕПУБЛИКА СРБИЈА |
| **Лице уписано са матичним бројем:** | **НЕ (више информација)** 使用个人识别号码注册的人: |
| **Врста права:** 法律种类 | СВОЈИНА |
| **Облик својине:** 所有权形式: | ДРЖАВНА РС |
| **Удео:** | 1/1 |

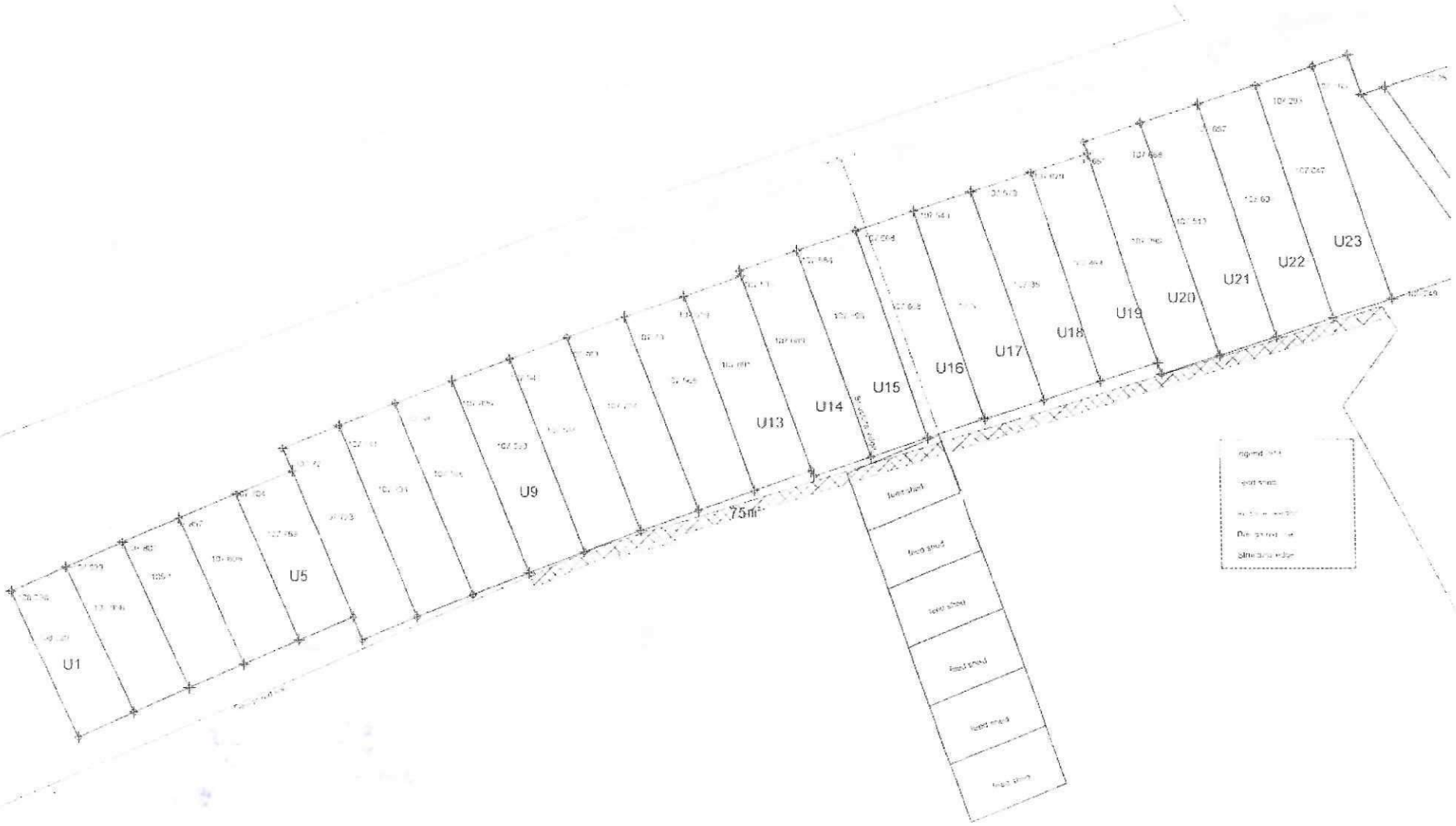
### Терети на парцели - Г лист

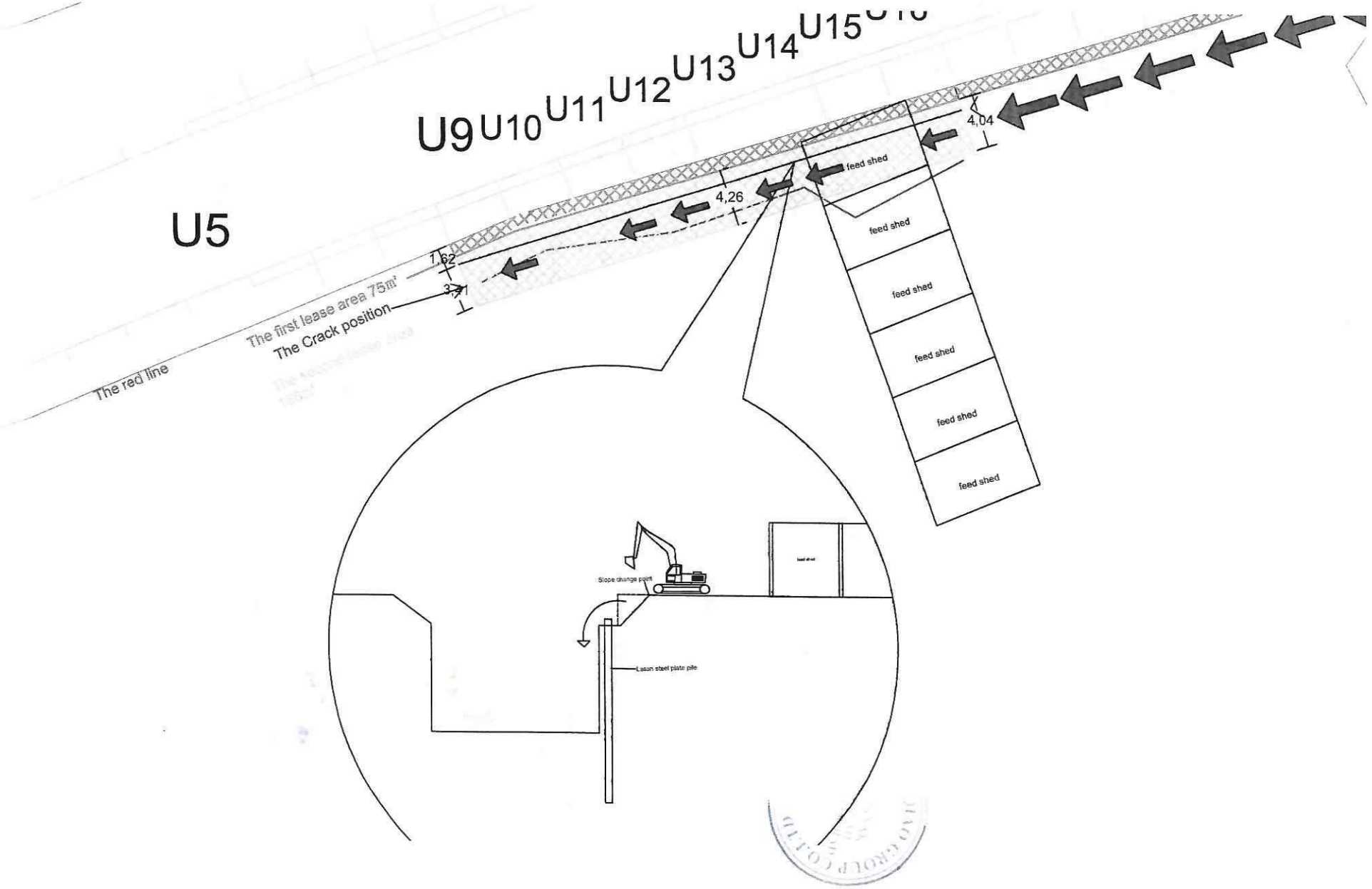
*** Нема терета *** 空

### Забележба парцеле

*** Нема забележбе ***没有备注

* Извод из базе података катастра непокретности. 从房地产地籍数据库中提取。


U1
U5
U9
U13
U14
U15
U16
U17
U18
U19
U20
U21
U22
U23
75m²


U5
U9 U10 U11 U12 U13 U14 U15
The red line
The first lease area 75㎡
The Crack position
1,62
3,71
4,26
4,04
feed shed
feed shed
feed shed
feed shed
feed shed
feed shed
Slope change point
Lason steel plate pile